



艾凯咨询
ICAN Consulting

2006年前三季度房地产行业市场 分析及发展趋势研究报告

一、调研说明

《2006年前三季度房地产行业市场分析及发展趋势研究报告》是艾凯咨询集团经过数月的周密调研，结合国家统计局，行业协会，工商，税务海关等相关数据，由行业内知名专家撰写而成。报告意于成为从事本行业人士经营及投资提供参考的重要依据。

报告主要可分为四大部分，首先，报告对本行业的特征及国内外市场环境进行描述；其次，是本行业的上下游产业链，市场供需状况及竞争格局从宏观到细致的详尽剖析，接着报告中列出数家该行业的重点企业，分析相关经营数据；最后，对该行业未来的发展前景，投资风险给出指导建议。相信该份报告对您把握市场脉搏，知悉竞争对手，进行战略投资具有重要帮助。

官方网址：<https://www.icandata.com/view/49209.html>

报告价格： 纸介版9000元 电子版9000元 纸介版+电子版9200元

订购电话： 400-700-0142 010-80392465

电子邮箱： sales@icandata.com

联系人： 刘老师

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

二、摘要、目录、图表

〔 描述 〕

前 言

本报告旨在为房地产企业、有意投资房地产行业的投资者服务，报告对房地产行业2006年前三季度的运行情况进行了详尽的描述和分析。

本报告完成于2006年11月，共4万多字，23个图表，分七章。第一章分析了2006年前3季度房地产行业总体运行状况；第二章分析了2006年前3季度70个大中城市房屋销售价格情况；第三章分析了2006年9月份国房景气指数情况；第四章对2006年前3季度房地产市场运行情况进行了分析；第五章对2006年3季度五大热点城市房地产市场发展情况进行了分析；第六章回顾2006年前3季度房地产新政；第七章分析了国内房地产市场发展新趋势。

本报告的主要观点有：

2006年1-9月，全国房地产开发投资持续平稳增长，房地产开发投资12902.4亿元，同比增长24.3%，增幅上升2.1个百分点。住宅房地产开发投资占70.3%，其中，经济适用房开发投资占3.2%。东、中、西部地区商品住宅开发完成投资同比增长分别为22.7%、53.0%、33.6%，其中，东部地区商品住宅开发投资增幅明显低于中、西部地区。

2006年1-9月，全国完成购置土地面积24054.23万平方米，同比下降3.0%，同比去年增幅回落了6.1个百分点，低于商品房施工面积涨幅的21.9个百分点、新开工面积21.0个百分点。

总体来看，当前房地产市场正在朝着宏观调控的目标方向发展：住宅为主的房地产开发投资平稳增长；商品房施工、竣工和新开工面积均大幅上升；房地产开发企业本年土地购置面积有所减少，完成土地开发面积上升；商品住房价格涨幅总体放缓。各项调控政策落实还有一个过程，还面临一些问题：一是住房供应结构性矛盾依然突出，调控任务还十分艰巨；二是部分城市房价上涨仍然偏快，离预期目标还有差距；三是部分中心城市异地购房占比较大；四是房地产开发、交易、中介等环节行为不规范问题仍较突出。

〔 目录 〕

前言 1

目录 2

表 题4

图 题5

第一章 2006年3季度房地产行业总体运行状况6

第一节 房地产开发投资完成情况 6

第二节 资金情况 7

第三节 土地购置及土地完成开发情况 8

一、土地购置面积8

二、土地开发面积 8

第四节 建设情况 9

第五节 销售情况10

一、商品房销售情况 10

二、商品住宅销售情况12

三、销售价格情况13

第二章 2006年3季度70个大中城市房屋销售价格情况14

第一节 房屋销售价格上涨55%，涨幅有所下降14

第二节 土地交易价格同比上涨49% 14

第三节 房屋租赁价格同比上涨11% 15

第四节 物业管理价格同比上涨01% 16

第三章 2006年9月份国房景气指数情况17

第一节 房地产开发投资分类指数为10172 17

第二节 资金来源分类指数为10355 18

第三节 土地开发面积分类指数为10087 18

第四节 房屋施工面积分类指数为10351 19

第五节 商品房空置面积分类指数为10194 20

第四章 2006年前3季度房地产市场运行情况21

第一节 住宅为主的房地产开发投资平稳增长 21

第二节 商品房施工、竣工和新开工面积均大幅上升 22

第三节 房地产开发企业本年土地购置面积有所减少，完成土地开发面积上升 23

第四节 商品住房价格涨幅总体放缓24

第五章 2006年3季度五大热点城市房地产市场发展情况25

第一节 北京：房地产开发投资完成10534亿元，同比增长160% 25

一、房地产开发投资增速继续回落，土地开发面积大幅增长25

二、商品房新开工面积增加，空置面积继续减少25

三、商品房价格仍保持上升趋势，但涨幅出现回落势头 26

第二节 成都：房地产开发投资额41487亿元，同比增长330% 26

一、需求旺盛，成交面积大幅增长 26

二、房价涨幅继续回落，宏观调控初见成效 27

三、商品房新增供应面积进一步加大 27

四、五城区商品住宅成交面积占了商品房成交总量的85% 28

五、二手房市场稳步发展 28

第三节 杭州：房地产开发投资26504亿元，同比增长135% 29

一、住宅投资增速较上年同期大幅回落 29

二、建设规模增速明显放缓，新开工面积下降 29

三、商品房销售有所回升，办公楼、商业用房销售保持较高增幅29

第四节 深圳：房地产开发投资3197亿元，同比上升1063% 30

一、1 - 9 月房地产市场运行状况30

二、房地产市场调控政策31

三、进一步稳定房地产市场的建议 32

第五节 青岛：房地产开发投资20472亿元，同比增长233% 33

一、房地产开发投资增速继续回落33

二、房屋施工面积继续增长 33

三、商品房竣工、销售面积下降 33

四、开发到位资金中银行贷款增幅最高34

五、七区房地产开发投资占八成以上 35

第六章 2006年3季度房地产新政回顾36

第一节 2006年3季度房地产新政策36

一、7月14日，建设部《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》 36

- 二、7月19日，《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》 37
- 三、7月26日，国税总局发布《征收个人二手房转让所得税通知》 38
- 四、8月19日，人民银行全面上调人民币各档次存贷款基准利率38
- 五、9月4日，国家外汇管理局、建设部发布《关于规范房地产市场外汇管理有关问题的通知》 39

六、9月5日，国务院《关于加强土地调控有关问题的通知》 40

第二节 解读2006年3季度房地产新政41

- 一、信贷方面41
- 二、土地方面 41
- 三、税收方面42
- 四、住房结构调整42

第三节 新政对房地产市场运行的影响 43

- 一、房地产调控政策有效抑制投资和投机需求 43
- 二、房地产开发行业毛利率水平将呈现下降趋势44
- 三、行业整合速度加快，优胜劣汰加剧 44

第七章 国内房地产市场发展新趋势45

第一节 房地产市场的暴利时代即将结束45

第二节 国内房地产市场的发展模式将发生根本性转变 45

第三节 居民的住房消费倾向将发生根本性变化46

表 题

表 1 2006年1 - 9月全国固定资产投资、房地产开发投资增长情况

表 2 2006年1 - 9月各地区房地产开发投资状况

表 3 2006年1 - 9月房地产开发投资总额增速超过30%的地区

表 4 2006年1 - 9月商品住宅、办公楼、商业营业用房完成投资情况

表 5 2006年1 - 9月全国房地产开发到位资金情况

表 6 2006年1 - 9月全国土地购置情况

表 7 2006年1 - 9月购置土地面积增速超过30%的地区

表 8 2006年1 - 9月全国开发土地情况

表 9 2006年1 - 9月完成开发土地面积增速超过50%的地区

表 10 2006年1 - 9月商品房、商品住宅、办公楼、商业营业用房施工情况

表 11 2006年1 - 9月商品房、商品住宅、办公楼、商业营业用房新开工情况

表 12 2006年1 - 9月商品房、商品住宅、办公楼、商业营业用房竣工情况

表 13 2006年1 - 9月各类型商品房销售面积

表 14 2006年1 - 9月商品房销售面积增速超过30%的地区

表 15 2006年1 - 9月销售面积大于竣工面积超过500万平方米的地区

表 16 2006年1 - 9月各类型商品房销售额

表 17 2006年1 - 9月商品住宅销售面积增幅超过20%的地区

表 18 2006年1 - 9月商品住宅销售面积比竣工面积超过500万平方米的地区

表 19 2006年1 - 9月商品房销售价格增幅超过20%的地区

表 20 2006年1 - 9月商品住宅销售价格增幅同比超过15%的地区

图 题

图1 2006年1 - 9月房地产开发投资比重情况

图2 2006年1 - 9月经济适用房占商品住宅比重 图3 2006年1 - 9月资金来源情况

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/49209.html>

三、研究方法

- 1、系统分析方法
- 2、比较分析方法
- 3、具体与抽象方法
- 4、分析与综合方法
- 5、归纳与演绎方法
- 6、定性分析与定量分析方法
- 7、预测研究方法

四、数据来源

对行业内相关的专家、厂商、渠道商、业务（销售）人员及客户进行访谈，获取最新的一手市场资料；

艾凯咨询集团长期监测采集的数据资料；

行业协会、国家统计局、海关总署、国家发改委、工商总局等政府部门和官方机构的数据与资料；

行业公开信息；

行业企业及上、下游企业的季报、年报和其它公开信息；

各类中英文期刊数据库、图书馆、科研院所、高等院校的文献资料；

行业资深专家公开发表的观点；

对行业的重要数据指标进行连续性对比，反映行业发展趋势；

中华人民共和国国家统计局 <http://www.stats.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局 <http://www.saic.gov.cn>

中华人民共和国海关总署 <http://www.customs.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

中国证券监督管理委员会 <http://www.csrc.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

世界贸易组织 <https://www.wto.org>

联合国统计司 <http://unstats.un.org>

联合国商品贸易统计数据库 <http://comtrade.un.org>

五、关于艾凯咨询网

艾凯咨询网（www.icandata.com）隶属艾凯咨询集团（北京华经艾凯企业咨询有限公司），艾凯咨询集团专注提供大中华区产业经济情报，为企业商业决策赋能，是领先的市场研究报告和竞争情报提供商

艾凯咨询集团为企业专业提供投资咨询报告、深度研究报告、市场调查、统计数据等。艾凯咨询网每天更新大量行业分析报告、图表资料、竞争情报、投资情报等，为用户及时了解迅速变化中的世界和中国市场提供便利，为企业商业决策赋能。

研究力量

高素质的专业的研究分析团队，密切关注市场最新动向。在多个行业，拥有数名经验丰富的专业分析师。对于特定及专属领域，我们有国内外众多合作研究机构，同时我们聘请数名行业资深专家顾问，帮助客户分清市场现状和趋势，找准市场定位和切入机会，提出合适中肯的建议，帮助客户实现价值，与客户一同成长。

我们的优势

权威机构 艾凯咨询集团二十年深厚行业背景;

数量领先 囊括主流研究报告和权威合作伙伴;

服务齐全 促销、推荐指数、积分、网上支付等;

良好声誉 广泛知名度、满意度，众多新老客户。